

关于《巴中市经开区 M 组团 2 个地块
2025 年土地储备项目》的
法律意见书

(2025) 观贤法意第 139 号

四川观贤律师事务所

2025 年 03 月 07 日



关于《巴中市经开区M组团2个地块2025年土地储备项目》的 法律意见书

致：

巴中市自然资源和规划局

根据相关法律、法规及规范性文件的规定，四川观贤律师事务所作为巴中市经开区M组团2个地块2025年土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券的特聘专项法律顾问，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

| | |
|--------------------------------|----|
| 第一部分 引言 | 1 |
| 一、释义 | 1 |
| 二、律师应声明的事项 | 2 |
| 第二部分 正文 | 4 |
| 一、项目相关主体资格 | 4 |
| （一）业主单位的主体资格 | 4 |
| （二）主管部门的主体资格 | 4 |
| 二、项目概况和审批情况 | 4 |
| （一）项目概况 | 5 |
| （二）审批情况 | 5 |
| 三、项目效益 | 6 |
| （一）公益效益 | 6 |
| （二）经济效益 | 7 |
| （三）社会效益 | 7 |
| 四、项目融资与收益平衡 | 8 |
| 五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 | 9 |
| 六、中介服务机构 | 9 |
| （一）会计师事务所 | 9 |
| （二）律师事务所 | 10 |
| 七、结论 | 10 |

第一部分 引言

一、释义

为表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明。以下所列词语具有如下含义：

| | | |
|---------------------|---|--|
| 本期债券 | 指 | 巴中市经开区 M 组团 2 个地块 2025 年土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券 |
| 项目 | 指 | 巴中市经开区 M 组团 2 个地块 2025 年土地储备项目 |
| 本所 | 指 | 四川观贤律师事务所 |
| 中审国际会计师事务所有限公司华西分公司 | 指 | 中审国际会计师事务所有限公司华西分公司 |
| 元、万元 | 指 | 人民币元、人民币万元 |
| 《实施方案》 | 指 | 巴中市经开区 M 组团 2 个地块 2025 年土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》 |
| 《财评报告》 | 指 | 巴中市经开区 M 组团 2 个地块 2025 年土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告》 |
| 本法律意见书 | 指 | 《四川观贤律师事务所关于巴中市经开区 M 组团 2 个地块 2025 年土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券之法律意见书》 |

二、律师应声明的事项

（一）本所律师依据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）等有关法律、法规、规章及有关政策文件，本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托事宜的合法、合规进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）本所律师向委托人提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了委托人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具本法律意见书的基础。本所律师还就委托事项所涉及的有关问题向委托人有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对委托事项核查至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向委托人以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了相关方及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

（三）本法律意见书仅就与委托事宜有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、验资、资产评估、决策等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、财务评级报告、专项

评价报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

（四）本法律意见书仅作为本期债券发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作其他目的。

（五）本所律师同意全部或部分引用法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（六）本所同意将本法律意见书作为本期债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报。

第二部分 正文

一、项目相关主体资格

项目业主：巴中市土地储备中心

主管部门：巴中市自然资源和规划局

（一）业主单位的主体资格

名称：巴中市土地储备中心

统一社会信用代码：1251370074693749XF

地址：四川省巴中市经济开发区尚府路 19 号

法定代表人：杨靖

类型：事业单位

（二）主管部门的主体资格

名称：巴中市自然资源和规划局

统一社会信用代码：11513700MB16168006

地址：巴中市经开区尚府路 19 号

负责人：张登宪

机构性质：机关

本所律师认为，巴中市自然资源和规划局作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目主管部门的主体资格。巴中市土地储备中心为依法设立的具有独立法人资格的事业单位，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。

二、项目概况和审批情况

（一）项目概况

根据《实施方案》以及项目业主及主管部门提供的相关资料，经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，项目的基本情况取得行政审批等情况如下：

项目名称：巴中市经开区 M 组团 2 个地块 2025 年土地储备项目

项目所属领域：土地储备

项目建设的工期：12 个月

项目类型：新建

项目情况：本项目拟收储土地 158.7119671 亩。涉及 1 个收回收购地块：M 住宅组团[包括 M5-01（43.186035 亩）、M5-02（50.578995 亩）、M6（64.94535 亩）]。

（二）审批情况

①已取得土地储备计划政府批复；

②已取得地块权属资料；

③该项目还取得了收储意向协议、土地预评估报告、关于宗地收回价格决策资料等文件。

④关于项目资金的情况

本项目资本金 665.5 万元，占总投资的 6.34%；拟发行专项债券总额 9834.5 万元，占总投资的 93.66%，发行债券期限为 5 年，债券利率按 2.3% 测算，发行费用为面值的 1%。

本所律师认为，项目已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及项目实施方正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手

续。

三、项目效益

根据《实施方案》，项目具有公益效益，同时能带来经济效益和良好的社会效益。

（一）公益效益

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

项目的实施旨在通过集约土地，盘活土地资源，此外本项目通过有效解决房地产企业资金困境、居民住房困难问题、创造大量的就业机会，提高人民生活水平，促进社会和谐稳定。项目专项债券的还本付息资金来源于项目自身收益，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以

盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，该项目具有公益性。

（二）经济效益

1. 增加土地出让收入

通过收回收购存量闲置土地，政府可以将这些土地进行整理、规划后重新推向市场进行出让。经过合理规划和开发，土地价值往往能够得到提升，从而为政府带来更高的土地出让金收入，为城市建设和公共服务提供更多的资金支持。

2. 促进税收增长

收回收购存量土地后进行合理开发利用，能够吸引更多的企业入驻和项目落地。企业的经营活动会产生各种税收，如企业所得税、增值税、房产税等，随着经济活动的增加，政府的税收收入也会相应增长。

3. 提升城市土地资源配置效率

政府可以根据城市发展规划，将收购的存量土地用于更符合城市整体利益和发展需求的项目，如建设基础设施、公共服务设施等，提升城市土地资源配置效率，为城市发展带来长期的经济效益。

（三）社会效益

1. 城市形象提升

收回收购后，依据全新规划蓝图，打造兼具现代美学与实用功能的住宅小区，融入前沿的绿色建筑元素，广植花草树木、兴建休闲广场等公共

空间，重塑城市风貌，使之成为彰显城市魅力的崭新名片，有力提升周边区域乃至整个城市的形象，增强对外来投资与人才的吸引力。

（2）民生保障改善

改造后的住宅组团将大幅扩充保障性住房供给体量，为城市中低收入群体撑起安居“保护伞”。同步完善的社区配套设施，涵盖幼儿园、社区医院、便民超市等一应俱全，一站式满足居民日常生活所需，全方位提升居民生活品质与幸福感指数。

（3）经济带动作用

项目建设全周期将强力拉动建筑、建材、装修等上下游产业蓬勃发展，催生就业岗位约 200 个，为地方经济注入强劲动力，助力产业复苏回暖。待项目竣工交付、居民入住后，周边商业、服务业将顺势繁荣，税收源泉随之涌流，开启经济增长新引擎，驱动区域经济步入良性循环轨道。

综上，本所律师认为，项目具有较强的公益性且有收益，符合财预〔2017〕89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

四、项目融资与收益平衡

根据《实施方案》，本项目资本金为 665.5 万元，占总投资的 6.34%，资本金来源于财政资金。

本项目拟发行专项债券总额 9834.5 万元，占总投资的 93.66%，其中：第 1 年拟申请发行专项债券额度为 9834.5 万元。发行债券期限为 5 年，债券利率按 2.3% 测算，发行费为面值的 1‰。

根据中审国际会计师事务所有限公司华西分公司针对本次专项债券项

目出具的《财评报告》，项目在预测期内可实现净现金流 12182.02 万元，政府专项债券本息合计 10965.47 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.11 倍。期内未出现无法满足还本付息要求的情况。

综上，本所律师认为，项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89 号文件关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

《实施方案》分别从以下几个方面对潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险进行了评估：1. 从自然环境和施工条件、施工方的风险因素、设计单位的风险因素、供应商的风险因素、资金落实情况、工程事故等方面分析了影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施；2. 从经营风险、市场风险、财务风险方面分析了影响项目收益的风险及控制措施；3. 从投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险分析影响融资平衡结果的风险及控制措施。

综上，本所律师认为，根据《实施方案》，项目业主及主管部门对项目可能产生的风险已进行了较全面、充分的预判并积极采取风险控制措施以降低风险，风险具有可控性质。

六、中介服务机构

（一）会计师事务所

（中审国际会计师事务所有限公司华西分公司）本所现持有成都市工

商行政管理局于 2016 年 5 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91510100725397674N 的《营业执照》、四川省财政厅于 2018 年 5 月 24 日核发的《会计师事务所分所执业证书》（执业证书编号：5001173）。

出具《财评报告》的注册会计师王涛，执业证书编号：110001630223；注册会计师黄峥，执业证书编号：110003280053。

本所律师认为，为本项目出具《财评报告》的会计师事务所系依法成立且合法存续的专项评价机构，具备为本期债券发行出具财评报告的资质，在财评报告上签字的两名会计师均具备相应的从业资格。

（二）律师事务所

本所为本期债券发行的专项法律顾问并出具《法律意见书》。

（四川观贤律所事务所）本所现持有四川省司法厅颁发的注册号（编号）为 31510000MD03113089 的《律师事务所执业许可证》，已经通过了年度考核，本所具有为本次发行出具法律意见书的资格。

本次发行的经办律师王潇，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 5101202011239244。经办律师于镇榕，持有四川省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》执业证号为 15101201910141706。

本所律师认为，四川观贤律师事务所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具备为本期债券发行出具法律意见书的资质；在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格。

七、结论

综上所述，本所律师认为：

（一）巴中市自然资源和规划局作为依法开办的具有独立法人资格的机关单位，具备作为项目主管部门的主体资格。巴中市土地储备中心为依法设立的具有独立法人资格的事业单位，有效存续，具备作为项目业主的主体资格。

（二）项目现已完成了部分项目建设所需审批手续，项目业主及主管部门正在按照法律法规要求继续办理、完善项目相关行政审批手续。

（三）项目具有公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（四）根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

（五）为本期债券发行提供服务的会计师事务所、会计师、律师事务所、律师均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式四份，经本所承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文。)

四川观贤律师事务所
经办律师：
经办律师：

2025 年 03 月 07 日

7



| 律师事务所登记事项 (一) | | 律师事务所登记事项 (二) | |
|---------------|--|---------------|-------------|
| 名 称 | 四川观贤律师事务所 | 合 伙 人 | 于镇榕, 刘鑫, 王满 |
| 住 所 | 四川省成都市锦江区创业产业商务区锦盛路2号13栋14层1401号 (自编号1408) | | |
| 负 责 人 | 于镇榕 | | |
| 组织形式 | 普通合伙 | | |
| 设立资产 | 30万元 | | |
| 主管机关 | 锦江区司法局 | | |
| 批准文号 | 川司行许可【2024】(01) 19号 | | |
| 批准日期 | 2024年02月23日 | | |

律师事务所变更登记（八）

| 退出合伙人姓名 | 日 期 |
|---------|-------|
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |
| | 年 月 日 |

律师事务所年度检查考核记录

| | |
|------|-----------------|
| 考核年度 | 二〇二四年度 |
| 考核结果 | 新设立 |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | 2024年5月-2025年5月 |



| | |
|------|--|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | |

| | |
|------|--|
| 考核年度 | |
| 考核结果 | |
| 考核机关 | |
| 考核日期 | |

| | | | |
|-------------------|------------------|---|--|
| 执业机构 | 四川观贤律师事务所 |  |  |
| 执业证类别 | 专职律师 | | |
| 执业证号 | 5101202011239244 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | 20165113211295 | | |
| 发证机关 | 四川省司法厅 | 持证人 | 王谦 |
| 发证日期 | 2024年2月8日 | 性别 | 女 |
| | | 身份证号 | 511321199210242922 |

| | | | |
|----------|------------------|----------|--|
| 律师年度考核备案 | | 律师年度考核备案 | |
| 考核年度 | 二〇二四年度 | 考核年度 | |
| 考核结果 | 称职 | 考核结果 | |
| 备案机关 | 四川省成都市司法局 专用章 | 备案机关 | |
| 备案日期 | 2024年5月-2025年5月 | 备案日期 | |

| | | | |
|-------------------|------------------|--|--------------------|
| 执业机构 | 四川观贤律师事务所 |   | |
| 执业证类别 | 专职律师 | | |
| 执业证号 | 5101201910141706 | | |
| 法律职业资格 或律师资格证号 | 20175101043037 | | |
| 发证机关 | 四川省司法厅 | 持证人 | 于镇榕 |
| 发证日期 | 2024年02月28日 | 性别 | 男 |
| | | 身份证号 | 510107199509190515 |

| 律师年度考核备案 | | 律师年度考核备案 | |
|----------|------------------|----------|--|
| 考核年度 | 二〇二四年度 | 考核年度 | |
| 考核结果 | 称职 | 考核结果 | |
| 备案机关 | 四川省成都市司法局 专用章 | 备案机关 | |
| 备案日期 | 2024年5月-2025年5月 | 备案日期 | |



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510100323070766

名称 中审国际会计师事务所有限公司华西分公司
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
营业场所 成都市金牛区西安北路201号101大厦5层
负责人 雷春平
成立日期 2001年2月27日
营业期限 2001年2月27日至
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;承办会计咨询、会计服务业务;资产评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

2016年05月23日



企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.saic.gov.cn>
<http://gsxt.ccrcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名 称： 中等国际会计师事务所有限公司华西分所
负 责 人： 雷晋平
经 营 场 所： 成都市西安北路28号中川大厦五层



分所执业证书编号： 110001635101
批准执业文号： 川财会〔2001〕1005号
批准执业日期： 2001年02月18日

证书序号, 5001173

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关： 四川省财政厅

二〇〇一年五月十四日

中华人民共和国财政部制

Registration Unit
2020.7.12

CPA

Registration Unit
2020.7.12

Registration Unit
2020.7.12

CPA

Registration Unit
2020.7.12

Registration Unit
2020.7.12

Registration Unit
2020.7.12

Registration Unit
2020.7.12

Registration Unit
2020.7.12

Registration Unit
2020.7.12

CPA

Registration Unit
2020.7.12

Registration Unit
2020.7.12



This certificate is valid for another year after this year.

Annual Renewal Registration



Full name: 李霞
Sex: 女
Date of Birth: 1981-02-03
Working unit: 北京华审会计师事务所有限公司
Working unit: 成都分所
Identity card No.: 51122819810203002x



